

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

(vom 28. Oktober 2019)^{1,2}

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 7. Februar 2018³ und der Kommission für Planung und Bau vom 30. April 2019,

beschliesst:

A. Grundlagen

§ 1. In diesem Gesetz bedeuten:

Begriffe

- a. Planungsmassnahme: Planung im Sinne des Bundesgesetzes vom 22. Dezember 1979 über die Raumplanung (RPG)⁷,
- b. Einzonung: Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG)⁶ oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG,
- c. Aufzoning: Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone,
- d. Umzonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart,
- e. Auszonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.

B. Kantonaler Mehrwertausgleich

§ 2. ¹ Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch:

Abgabetatbestände

- a. Einzonung,
- b. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten.

² Auf Planungsvorteile, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44 a PBG entstehen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Bemessung des
Mehrerts

§ 3. ¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

² Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

³ Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert dreier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

⁴ Der Regierungsrat regelt die Bemessung des Mehrerts in einer Verordnung. Zur gleichmässigen Bemessung kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden.

Höhe der
Abgabe

§ 4. ¹ Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrerts.

² Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30 000, wird keine Abgabe erhoben.

³ Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrerte aller Grundstücke massgebend.

Abgabepflicht
a. im
Allgemeinen

§ 5. ¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer.

² Bei Grundstücken, die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

- a. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie bzw. er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert,
- b. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie bzw. er das Grundstück veräussert.

³ Abgabepflichtig ist die Rechtsinhaberin oder der Rechtsinhaber im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

b. Rechts-
nachfolge

§ 6. ¹ Bei einem Eigentumswechsel, der gemäss § 10 die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über. Diese haften solidarisch für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstückteils.

² Stirbt die oder der Abgabepflichtige gemäss § 5 nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe, treten die Erbsinnen und Erben in ihre oder seine Rechte und Pflichten ein. Sie haften solidarisch für die von der Erblasserin oder vom Erblasser geschuldete Abgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.

Festsetzung der
Abgabe

§ 7. ¹ Die Direktion bestimmt die Höhe der Mehrwertabgabe und die Abgabepflichtige oder den Abgabepflichtigen nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme in einer Verfügung.

² Sind Grundstücke bei Inkrafttreten dieses Gesetzes mit einem Baurecht belastet, wird die Verfügung sowohl der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer als auch der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer unter Hinweis auf die Regelung gemäss § 5 Abs. 2 zugestellt.

³ Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

§ 8. Die Mehrwertabgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt. Teuerungsausgleich

§ 9. Für die Mehrwertabgabe steht dem Kanton an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu. Pfandrecht

§ 10. ¹ Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Fälligkeit

² Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe.

³ Bei der Veräusserung wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums oder des Baurechts auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger fällig. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

⁴ Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig.

§ 11. ¹ Die örtliche Baubehörde meldet der Direktion unentgeltlich die Baufreigabe oder die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung in den Fällen von § 10 Abs. 1. Meldepflicht

² Die Notariate und Grundbuchämter melden der Direktion bzw. der Gemeinde unentgeltlich die öffentliche Beurkundung eines auf die Veräusserung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und die Handänderung, sofern eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.

§ 12. ¹ Die Direktion stellt nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe Rechnung mittels Verfügung. Bezug

² Die Mehrwertabgabe ist ab Fälligkeit zu verzinsen (Ausgleichszins). Der Regierungsrat regelt den Zinssatz in einer Verordnung.

³ Zahlungsfrist, Mahnung und Verzugszins richten sich nach § 29 a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959⁵.

⁴ Liegen besondere Verhältnisse vor, können fällige Beträge gestundet oder Ratenzahlungen bewilligt werden.

⁵ Zahlungserleichterungen gemäss Abs. 4 werden widerrufen, wenn ihre Voraussetzungen wegfallen oder wenn die Bedingungen, an die sie geknüpft sind, nicht erfüllt werden.

Verjährung § 13. Die Mehrwertabgabeforderung verjährt 15 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde.

C. Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds

Äufnung § 14. Die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleich fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Verwaltung,
Verschuldung § 15.⁹ ¹ Der Fonds wird von der Direktion verwaltet.
² Die Kosten der Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung werden dem Fonds belastet.

³ Der Fonds kann sich vorübergehend verschulden für:

- a. die Kosten gemäss Abs. 2,
- b. Beiträge an Entschädigungen gemäss § 16 Abs. 1 lit. a im Umfang von höchstens 50 Mio. Franken.

Verwendung
der Fondsmittel
a. Fondszweck
und Verfahren § 16. ¹ Die Fondsmittel werden verwendet für:
a. Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen,
b. Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden nach Art. 3 Abs. 2 Bst. a–d und Abs. 3 Bst. a^{bis} und e RPG.

² Die Direktion entscheidet über die Zusicherung der Beiträge unabhängig von deren Höhe.

³ Die Gemeinde entscheidet über die Verwendung der Beiträge bei Auszonungen unabhängig von deren Höhe.

b. Voraussetzungen und Höhe § 17. ¹ Beiträge werden ausgerichtet, sofern die Aufwendungen nicht vollständig durch anderweitige Beiträge des Bundes, des Kantons oder Dritter gedeckt sind.

² Der Regierungsrat regelt die Höhe der Beiträge in einer Verordnung. Für Entschädigungen gemäss § 16 Abs. 1 lit. a kann auf eine schematische, formelmässige Bewertung abgestellt werden. Bei Massnahmen nach § 16 Abs. 1 lit. b ist die Bedeutung der Massnahme zu berücksichtigen.

§ 18. Das Verhältnis zwischen Fonds und regionalen Planungsverbänden sowie Gemeinden richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Staatsbeitragsgesetzgebung⁴.

c. Staatsbeitragsrecht

D. Kommunaler Mehrwertausgleich

§ 19. ¹ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind Umzonungen gemäss § 2 Abs. 1 lit. b.

Regelungen der Gemeinden

² Die Gemeinde legt eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² fest. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen.

³ Die Gemeinden können die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

⁴ Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250 000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen. Beträgt der Mehrwert tatsächlich mehr als Fr. 250 000, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

⁵ Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.

⁶ Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Der Ausgleich kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

§ 20. ¹ Die Gemeinden bemessen die Mehrwerte gemäss § 19, setzen die Abgaben fest und beziehen diese.

Zuständigkeit und Verfahren

² Sie verwenden zur gleichmässigen Bemessung die schematische, formelmässige Bewertung, welche die Direktion gegen eine Nutzungsgebühr zur Verfügung stellt. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

³ §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 3, 5–8, 10 Abs. 1 und 2, 11 Abs. 2, 12 und 13 kommen analog zur Anwendung.

§ 21. ¹ Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens.

Städtebauliche Verträge
a. Inhalt

² Gegenstand der Verträge können insbesondere sein:

- a. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen,
- b. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
- c. die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung,
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- e. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum,
- f. die Frist zur Überbauung,
- g. das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
- h. die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens.

b. Verfahren

§ 22. ¹ Die Verträge werden zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 PBG veröffentlicht bzw. aufgelegt.

² Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen ab, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lagen, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten.

³ Rechtskräftige städtebauliche Verträge werden im Grundbuch angemerkt.

Kommunaler
Mehrwert-
ausgleichsfonds

§ 23. Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet.

Pfandrecht

§ 24. Für die Mehrwertabgabe und Ansprüche aus städtebaulichen Verträgen steht den Gemeinden an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu.

E. Rechtsschutz

§ 25. ¹ Anordnungen über die Festsetzung oder den Bezug der Mehrwertabgabe können beim Baurekursgericht angefochten werden. Rekursinstanz

² Gegen Anordnungen über den Bezug der Mehrwertabgabe können keine Rügen erhoben werden, die bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.

³ Städtebauliche Verträge können von Dritten im Anschluss an die Veröffentlichung und Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG wie Planungsmassnahmen angefochten werden, soweit damit Regelungen getroffen werden, die Anordnungen im Sinne von § 329 Abs. 1 PBG entsprechen.

⁴ Für die Anfechtung von Anordnungen über Beiträge aus einem Mehrwertausgleichsfonds gelten die Bestimmungen des Verwaltungspflegegesetzes⁵.

§ 26. ¹ Gegen Rekursentscheide, die Anordnungen im Zuständigkeitsbereich der Direktion ganz oder teilweise aufheben, kann diese Behörden-
beschwerde zur Wahrung öffentlicher Interessen Beschwerde erheben.

² Ausgenommen sind Verfahren gemäss § 25 Abs. 4.

F. Wirkungskontrolle

§ 27. Der Regierungsrat erstattet im Rahmen der Berichterstattung gemäss § 10 PBG Bericht über die Auswirkungen dieses Gesetzes. Er legt die massgeblichen Indikatoren in einer Verordnung fest.

G. Schlussbestimmungen

§ 28. Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

- a. **Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch** vom 2. April 1911 ([LS 230](#)): ...⁸ Änderung
bisherigen
Rechts
- b. **Steuergesetz** vom 8. Juni 1997 ([LS 631.1](#)): ...⁸

§ 29. ¹ Dieses Gesetz ist anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden. Übergangs-
bestimmung

² Vor dem Inkrafttreten bestehende Ausgleichsregelungen oder auf Übung beruhende Ausgleichsinstrumente der Gemeinden sind nach Inkrafttreten und bis zu einem Beschluss der Gemeindelegislative im Sinne von § 19 nicht mehr anwendbar. Davon ausgenommen sind rechtsgültige städtebauliche Verträge.

³ Vor dem Inkrafttreten vereinbarte oder geleistete Ausgleichsleistungen, die Planungsmassnahmen betreffen, die nach dem Inkrafttreten festgesetzt werden und eine Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden vollständig angerechnet.

⁴ Die Gemeinden ändern ihre Bau- und Zonenordnungen gemäss § 19 bis 1. März 2028.⁹

¹ [OS 75, 626](#).

² Inkrafttreten: 1. Januar 2021.

³ [ABI 2018-02-16](#).

⁴ [LS 132.2](#) f.

⁵ [LS 175.2](#).

⁶ [LS 700.1](#).

⁷ [SR 700](#).

⁸ Text siehe [OS 75, 626](#).

⁹ Fassung gemäss G vom 26. Januar 2026 ([OS 81, 353](#); [ABI 2024-07-05](#)). In Kraft seit 1. August 2026.